

平成 25 年 9 月 6 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区麴町二丁目 12 番地
積水ハウス・S I 投資法人
代表者名 執行役員 井 上 順 一
(コード番号：8973)

資産運用会社名
東京都千代田区麴町二丁目 12 番地
積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 井 上 順 一
問合せ先 IR・財務部長 佐 藤 信 義
TEL. 03-5215-8973 (代表)

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ
(プライムメゾン早稲田 他 3 物件)

積水ハウス・S I 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取得の経緯

本投資法人は、パイプラインサポート契約（注）に基づき積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）より住居物件に関する情報の提供を受け検討を重ねてきたところ、積水ハウスが企画・開発・運営する賃貸住宅「プライムメゾン」4 物件を信託財産とする各信託の受益権（取得予定価格の合計 6,200 百万円。以下「取得予定資産」といいます。）の取得を決定しました。

取得予定資産の取得は、本日付で別途公表したプレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟に係る不動産信託受益権の準共有持分）」に記載した資産の譲渡と併せ、本投資法人のメインスポンサーである積水ハウスの強力なサポートにより運用資産の入替え（以下「本件運用資産入替え」といいます。）を実施するものであり、住宅を中心とする成長戦略の一環として、ポートフォリオの質的向上を推進するものと考えています。

（注）積水ハウスとのパイプラインサポート契約の詳細については、平成 22 年 3 月 8 日付プレスリリース「新スポンサーとの優先交渉権等に関する契約及び物件情報優先提供に関する契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の概要

(1) プライムメゾン早稲田

- ①物 件 の 名 称：プライムメゾン早稲田
- ②取 得 予 定 資 産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③取 得 予 定 価 格：1,280,000,000 円（注）
- ④売 買 契 約 締 結 日：平成 25 年 9 月 6 日
- ⑤取 得 予 定 日：平成 25 年 10 月 1 日
- ⑥取 得 先：積水ハウス株式会社
- ⑦取 得 資 金：借入金及び自己資金による取得を予定

(2) プライムメゾン八丁堀

- ①物 件 の 名 称：プライムメゾン八丁堀
- ②取 得 予 定 資 産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③取 得 予 定 価 格：1,160,000,000 円（注）

積水ハウス・SI 投資法人

- ④売買契約締結日：平成 25 年 9 月 6 日
- ⑤取得予定日：平成 25 年 10 月 1 日
- ⑥取得先：積水ハウス株式会社
- ⑦取得資金：借入金及び自己資金による取得を予定

(3) プライムメゾン神保町

- ①物件の名称：プライムメゾン神保町
- ②取得予定資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③取得予定価格：1,640,000,000 円（注）
- ④売買契約締結日：平成 25 年 9 月 6 日
- ⑤取得予定日：平成 25 年 10 月 1 日
- ⑥取得先：積水ハウス株式会社
- ⑦取得資金：借入金及び自己資金による取得を予定

(4) プライムメゾン御殿山イースト

- ①物件の名称：プライムメゾン御殿山イースト
- ②取得予定資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③取得予定価格：2,120,000,000 円（注）
- ④売買契約締結日：平成 25 年 9 月 6 日
- ⑤取得予定日：平成 25 年 10 月 1 日
- ⑥取得先：積水ハウス株式会社
- ⑦取得資金：借入金及び自己資金による取得を予定

（注）「取得予定価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含まれません。

3. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、安定した収益の確保と東京圏主要都市部における住居のポートフォリオ充実を図るため、取得を行うものです。なお、各物件の特色は以下のとおりです。

(1) プライムメゾン早稲田

本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅、同有楽町線「江戸川橋」駅、各々から徒歩約 8 分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「早稲田」駅から「大手町」駅まで約 10 分と都心へのアクセスに優れ、交通利便性・都心接近性は良好です。また、本物件の周辺にはスーパー・郵便局・病院等の各種利便施設等も充実しており生活利便性・快適性にも優れています。そのため、本物件の主たる需要層としては、都心への交通利便性を重視する単身者や DINKS 等が考えられます。

(2) プライムメゾン八丁堀

本物件は、東京メトロ日比谷線、JR 京葉線「八丁堀」駅至近に位置し、最寄り駅から徒歩約 1 分と、交通利便性が良好であり、コンビニエンスストア・郵便局等の各種利便施設も比較的充実していることから、良好な居住環境を有しています。本物件の所在する地域は、高層共同住宅、高層店舗付事務所等が混在する商業地域であり、加えて東京駅や銀座エリアといった都心中心部への接近性にも優れており、当該地域における地域的選好性は比較的強いといえます。また、建物に関しては、エントランスや内廊下等の内装もグレード感のあるつくりとなっています。本物件はシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションであり、主な需要層として都心への交通利便性を重視する単身者又は DINKS が挙げられます。

(3) プライムメゾン神保町

本物件は、東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄新宿・三田線「神保町」駅から徒歩約 4 分、JR 線「水道橋」駅から徒歩約 7 分と複数駅が利用可能な良好な立地にある、シングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。中小規模の事務所ビルのほか、高層マンション等が見られる商業地域に建ち、都心中心部にあり主要駅へのアクセスが良好であるため、丸の内、大手町等へ通勤するビジネスマンを中心にマンション需要も堅調な地域となります。また、大学等の教育関連施設も多い周辺環境から、賃貸マンションの主な需要者は単身者及び DINKS 世帯が中心となるものと考えられます。また、飲食店舗等も充実しているなど、

積水ハウス・SI 投資法人

生活利便性も良好な環境となっています。

(4) プライムメゾン御殿山イースト

本物件は、京浜急行本線「北品川」駅から徒歩約10分、JR線「品川」駅から徒歩約12分に位置する、高台の閑静な高級住宅地域に所在する、高額所得者向けの賃貸マンションであり、コンシェルジュのサービスに加え、建物スペック・設備等もハイグレードな仕様になっています。本物件の近隣地域周辺は、品川区と港区の区界付近に位置する丘陵地であり、高台には通称「御殿山」及び「島津山」と呼ばれる著名な高級住宅地が形成され、隣接する高輪地区には、大使館などが所在し、緑も多い環境となっています。また、南向きの丘陵地に位置するため、日照、通風は良好です。本物件は概ね89㎡～169㎡の住戸から成り、富裕層のファミリーやDINKSを中心に需要があると考えられます。さらに、徒歩圏内にあるJR線「品川」駅は、新幹線・空港・大型シティホテル等の利用も便利であり、ビジネスパーソンやその家族の人気も高いエリアとなっています。

4. 取得予定資産の内容

(1) プライムメゾン早稲田

特定資産（信託受益権）の概要			
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日（予定）	平成35年9月30日
所在地	(住所) 東京都新宿区早稲田鶴巻町544番地11 (地番) 東京都新宿区早稲田鶴巻町544番11		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域 準工業地域	用途
	面積（㎡）	358.54	延床面積（㎡）
	容積率 (用途地域指定)	商業地域：500% 準工業地域：400%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	商業地域：80% 準工業地域：60%	建築時期
取得予定価格（千円）	1,280,000	担保設定の有無	なし
賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	1,650.66	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	1,385.63	賃貸可能戸数（戸）	60
稼働率（面積ベース）	83.9%	賃貸戸数（戸）	50
敷金（千円）	5,622	月額貸室賃料収入（千円）	6,014
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産株式会社	マスターリース会社	積和不動産株式会社
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要	
評価方法	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	調査報告会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
鑑定評価額	1,360,000	修繕費（千円）	緊急
価格時点	平成25年8月1日		1年以内
			2～12年間
		建物再調達価格（千円）	523,200
		予想最大損失率（PML）	1.6%
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の容積率と建蔽率は、それぞれ西側道路境界より20m以内の範囲（商業地域）は500%・80%、西側道路境界線より20m超の範囲（準工業地域）は400%・60%となっており、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ496.60%及び99.32%となります。なお、信託不動産に係る土地の建蔽率は、本来、商業地域については80%、準工業地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物及び角地による緩和により、それぞれ100%と80%となっています。			

積水ハウス・SI 投資法人

(2) プライムメゾン八丁堀

特定資産（信託受益権）の概要				
信託受託者（予定）	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日（予定）	平成35年9月30日	
所在地	(住所) 東京都中央区八丁堀四丁目11番9 (地番) 東京都中央区八丁堀四丁目3番12			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域	用途	共同住宅
	面積 (㎡)	302.07	延床面積 (㎡)	1,901.58
	容積率 (用途地域指定)	500%	構造・階数	RC、9F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期	平成24年11月16日
取得予定価格 (千円)	1,160,000	担保設定の有無	なし	
賃貸借及び管理の概況				
総賃貸可能面積 (㎡)	1,382.32	テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	1,125.04	賃貸可能戸数 (戸)	45	
稼働率 (面積ベース)	81.4%	賃貸戸数 (戸)	39	
敷金 (千円)	5,100	月額貸室賃料収入 (千円)	5,167	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産株式会社	マスターリース会社	積和不動産株式会社	
鑑定評価書の概要 (金額単位: 千円)		建物エンジニアリングレポート (建物状況評価) 等の概要		
評価方法	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	調査報告会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
鑑定評価額	1,210,000	緊急	0	
価格時点	平成25年8月1日		1年以内	0
		2~12年間	14,741	
		建物再調達価格 (千円)	429,400	
		予想最大損失率 (PML)	8.0%	
特記事項				
<p>1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の容積率の限度は、指定容積率500%のところ、前面道路の幅員による容積率の制限(約480%)を受けていますが、特定道路までの距離による緩和(建築基準法第52条第9項)により約492%となっています。</p>				

(3) プライムメゾン神保町

特定資産（信託受益権）の概要				
信託受託者（予定）	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日（予定）	平成35年9月30日	
所在地	(住所) 東京都千代田区神田神保町一丁目50番地9 (地番) 東京都千代田区神田神保町一丁目50番9			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域	用途	共同住宅
	面積 (㎡)	389.48	延床面積 (㎡)	2,341.30
	容積率 (用途地域指定)	500%	構造・階数	RC、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期	平成25年3月1日
取得予定価格 (千円)	1,640,000	担保設定の有無	なし	

積水ハウス・SI 投資法人

賃貸借及び管理の概況				
総賃貸可能面積 (㎡)	1,819.90	テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	1,738.30	賃貸可能戸数 (戸)	63	
稼働率 (面積ベース)	95.5%	賃貸戸数 (戸)	61	
敷金 (千円)	7,468	月額貸室賃料収入 (千円)	7,974	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産株式会社	マスターリース会社	積和不動産株式会社	
鑑定評価書の概要 (金額単位: 千円)		建物エンジニアリングレポート (建物状況評価) 等の概要		
評価方法	株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価	調査報告会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	
鑑定評価額	1,670,000	修繕費 (千円)	緊急	
価格時点	平成25年8月1日		1年以内	0
			2~12年間	21,260
		建物再調達価格 (千円)		
		571,000		
		予想最大損失率 (PML)		
		5.6%		
特記事項				
<p>1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の容積率の限度は、指定容積率500%のところ、前面道路の幅員による容積率の制限 (480%) を受けていますが、特定道路までの距離による緩和 (建築基準法第52条第9項) により、500%となっています。</p>				

(4) プライムメゾン御殿山イースト

特定資産 (信託受益権) の概要				
信託受託者 (予定)	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日 (予定)	平成35年9月30日	
所在地	(住所) 東京都品川区北品川六丁目6番33 (地番) 東京都品川区北品川六丁目342番1			
土地	所有形態	所有権	所有形態	
	用途地域	第一種低層住居専用地域	用途	
	面積 (㎡)	2,270.66	延床面積 (㎡)	
	容積率 (用途地域指定)	150%	構造・階数	
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期	
			RC、4F/B1F	
			平成23年1月18日	
取得予定価格 (千円)	2,120,000	担保設定の有無	なし	
賃貸借及び管理の概況				
総賃貸可能面積 (㎡)	2,512.91	テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	2,512.91	賃貸可能戸数 (戸)	22	
稼働率 (面積ベース)	100.0%	賃貸戸数 (戸)	22	
敷金 (千円)	45,810	月額貸室賃料収入 (千円)	12,630	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産株式会社	マスターリース会社	積和不動産株式会社	
鑑定評価書の概要 (金額単位: 千円)		建物エンジニアリングレポート (建物状況評価) 等の概要		
評価方法	株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価	調査報告会社	株式会社 東京建築検査機構	
鑑定評価額	2,420,000	修繕費 (千円)	緊急	
価格時点	平成25年8月1日		1年以内	0
			2~12年間	7,260
		建物再調達価格 (千円)		
		1,191,000		

積水ハウス・SI 投資法人

	予想最大損失率 (PML)	10.5%
特記事項		
1. 該当事項はありません。		

【上記各表の記載事項の説明】

- ① 「所在地 (住所)」欄には住居表示を、住居表示が未実施の物件については建物の登記簿 (登記記録を含みます。以下同じです。) 上表示されている建物の所在欄の内容を記載しています。また、「所在地 (地番)」欄には、土地の登記簿上表示されている地番 (複数ある場合にはそのうち 1 筆の地番) を、記載しています。
- ② 土地及び建物の「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ③ 土地の「用途地域」欄には、都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。) 第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ④ 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積 (複数ある場合にはその合計) を記載しています。
- ⑤ 土地の「容積率」欄には、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- ⑥ 土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- ⑦ 建物の「用途」欄、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- ⑧ 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている主たる建物の床面積の合計を記載しています。
- ⑨ 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。
RC: 鉄筋コンクリート造、F: 階数、B: 地下
- ⑩ 建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
- ⑪ 「賃貸借及び管理の概況」欄の数値は、平成 25 年 8 月末日現在の情報を記載しており、取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。また、「月額貸室賃料収入」は、平成 25 年 8 月末日時点において、有効な賃貸借契約上の月額賃料 (共益費を含む) の合計です。なお、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。また、信託受託者 (予定) は、マスターリース会社との間で平成 25 年 10 月 1 日に既存のマスターリース契約の変更契約を締結する予定です。そのため、マスターリース会社が賃貸人となり「テナント総数」欄は 1 として記載しています。
- ⑫ 「プロパティ・マネジメント会社」欄には、本日現在において取得予定資産に係る各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務の受託につき合意しているプロパティ・マネジメント予定会社を記載しています。
- ⑬ 「マスターリース会社」欄には、マスターリース契約を信託受託者 (予定) との間で締結を予定している賃借人を記載しています。
- ⑭ 「予想最大損失率 (PML)」欄の数値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 (平成 25 年 4 月 1 日付で商号を NKSJ リスクマネジメント株式会社から変更しています。) の地震リスクに関する報告書に基づくものです。地震リスクに関する報告書の記載は調査報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。なお、「予想最大損失率 (Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、想定した予定使用期間 (50 年 = 一般的建物の耐用年数) 中に想定される最大規模の地震 (再現期間 475 年、50 年間に起こる可能性が 10% の大地震) によりどの程度の被害を受けるかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率 (%) で示したものをいいます。なお、小数第二位を四捨五入して記載しています。

5. 取得先の概要

① 名 称	積水ハウス株式会社
② 所 在 地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目 1 番 88 号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役会長 (CEO) 和田 勇 代表取締役社長 (COO) 阿部 俊則
④ 事業内容	工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業
⑤ 資 本 金	186,554 百万円
⑥ 設 立 年 月	昭和 35 年 8 月
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	

積水ハウス・SI 投資法人

資 本 関 係	当該会社は、本投資法人の発行済投資口総数の約 4.88%を保有しています。また、本投資法人が資産運用を委託する積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の発行済株式総数の 75%を保有する会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律で定める利害関係人等に該当し、本投資法人の利益相反対策にかかる自主ルールに定める利害関係者に該当します。
人 的 関 係	当該会社は、本資産運用会社に対して、非常勤取締役 2 名及び非常勤監査役 1 名を派遣しています。
取 引 関 係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で住宅物件を中心とした物件情報等に関するパイプラインを確立することを目的とした優先交渉権等に関する契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本資産運用会社の親会社となり、関連当事者に該当します。

6. 物件取得者等の状況

(1) プライムメゾン早稲田

	現所有者	前所有者
会社名	積水ハウス株式会社	該当ありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「5. 取得先の概要」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	自社開発物件	—
取得価格	—	—
取得時期	—	—

(2) プライムメゾン八丁堀

	現所有者	前所有者
会社名	積水ハウス株式会社	該当ありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「5. 取得先の概要」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	自社開発物件	—
取得価格	—	—
取得時期	—	—

(3) プライムメゾン神保町

	現所有者	前所有者
会社名	積水ハウス株式会社	該当ありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「5. 取得先の概要」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	自社開発物件	—
取得価格	—	—
取得時期	—	—

(4) プライムメゾン御殿山イースト

	現所有者	前所有者
会社名	積水ハウス株式会社	該当ありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「5. 取得先の概要」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	自社開発物件	—
取得価格	—	—
取得時期	—	—

積水ハウス・SI 投資法人

7. 取得予定資産の設計等に関する事項

物件名称	建築主	建物設計者	構造設計者	施工者	建築検査機関
プライムメゾン 早稲田	積水ハウス 株式会社	有限会社中村彰 建築研究室	株式会社 ティーケー設計	積水ハウス 株式会社	株式会社グッド・ アイズ建築検査機 構
プライムメゾン 八丁堀	積水ハウス 株式会社	株式会社広建設計	有限会社松尾設計	積水ハウス 株式会社	株式会社都市居 住評価センター
プライムメゾン 神保町	積水ハウス 株式会社	株式会社茜設計	株式会社クロス ファクトリー	大成建設株式会社	株式会社都市居 住評価センター
プライムメゾン 御殿山イースト	積水ハウス 株式会社	株式会社日建ハウ ジングシステム	大成建設株式会社	大成建設株式会社	株式会社都市居 住評価センター

取得予定資産のうち、プライムメゾン御殿山イーストを除く3物件については、平成19年6月に施行された建築基準法の改正に基づき指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けています。なお、プライムメゾン御殿山イーストについては対象となっていないため、本投資法人は専門の第三者機関（株式会社東京建築検査機構）に構造計算書の確認調査を委託し、本構造計算書等に故意の改ざん・偽装等の不正はない旨の簡易審査の結果報告を受けています。

(参考) 専門機関の概要

機関名	株式会社東京建築検査機構
本店所在地	東京都中央区東日本橋一丁目1番4号
代表者	代表取締役社長 小林 勝一
資本金	180百万円
主な事業 の内容	1. 建築基準法に基づく指定確認検査業務 2. 建築基準法に基づく指定性能評価機関業務 3. 建築基準法に基づく指定構造計算適合性判定機関業務 4. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関業務 5. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録試験機関業務 等

8. 媒介の概要

該当ありません。

9. 利害関係人等との取引

上記取得先である積水ハウスは、前述のとおり利害関係人等に該当し、本投資法人の利益相反対策にかかる自主ルールに定める利害関係者に該当します。したがって、取得予定資産の取得に係る信託受益権譲渡契約の締結にあたっては、上記自主ルールに従い、本資産運用会社のリスク管理・コンプライアンス室による承認、本資産運用会社の投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会並びに本投資法人の役員会による審議及び決定又は決議を経ています。

また、本投資法人は取得予定資産について、利害関係人等に該当し、かつ利害関係者にも該当する積和不動産株式会社に、プロパティ・マネジメント業務及びマスターリース会社としての業務をそれぞれ委託する予定です。かかる業務の委託に関しても、上記自主ルールに従い、上記に準じた手続きを経る予定です。

10. 決済方法

本投資法人は、取得代金等を取得予定日に一括して取得先に支払う予定です。

11. 取得の日程

取得予定資産の取得の日程は以下のとおりです。

取 得 決 定 日	平成25年9月6日
信託受益権譲渡契約締結日	平成25年9月6日
代 金 支 払 日	平成25年10月1日（予定）
信託受益権の移転日（取得予定日）	平成25年10月1日（予定）

積水ハウス・SI 投資法人

12. 今後の見通し

取得予定資産の取得につきましては、取得予定日が平成 25 年 10 月 1 日であるため、平成 25 年 5 月 24 日付で公表した平成 25 年 9 月期（平成 25 年 4 月 1 日～平成 25 年 9 月 30 日）における本投資法人の運用状況の予想に与える影響はありません。

なお、前述した資産の譲渡による、上記予想に与える影響については、本日付で別途公表したプレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟に係る不動産信託受益権の準共有持分）」をご覧ください。

以 上

- * 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページ : <http://www.shsi-reit.co.jp/>

<添付資料>

- 【参考資料 1】取得予定資産の鑑定評価書の概要
- 【参考資料 2】取得予定資産の外観写真
- 【参考資料 3】本件運用資産入替え後のポートフォリオの概況

積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料1】取得予定資産の鑑定評価書の概要

(単位：千円)

	プライムメゾン 早稲田	プライムメゾン 八丁堀
鑑定評価額（特定価格）	1,360,000	1,210,000
価格時点	平成25年8月1日	平成25年8月1日
運営収益	89,145	75,777
貸室賃料収入(共益費収入を含む)	87,348	75,455
駐車場収入	1,488	100
その他収入	4,249	3,656
空室損失等	▲3,940	▲3,434
運営費用	20,676	15,156
維持管理費・水道光熱費	7,260	4,110
修繕費（原状回復費を含む）	1,136	869
PMフィー・テナント募集費用等	6,245	5,239
公租公課	4,934	3,934
その他費用	1,101	1,004
運営純収益（NOI）	68,469	60,621
一時金の運用益	132	113
資本的支出等	▲1,254	▲860
純収益（NCF）	67,347	59,874
還元利回り	4.9%	4.9%
直接還元法による収益価格	1,370,000	1,220,000
DCF法による収益価格	1,340,000	1,190,000
割引率	4.7%	4.7%
最終還元利回り	5.1%	5.1%
積算価格	1,210,000	967,000
土地割合	43.7%	38.0%
建物割合	56.3%	62.0%

(注1) 金額については、千円未満を切り捨てており、合計金額が運用収益や運用費用その他の項目の数字と一致しない場合があります。

※ 現行賃料単価との比較

鑑定評価に係る平均賃料単価	4,408 円/㎡ (14,577 円/坪)	4,548 円/㎡ (15,037 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,340 円/㎡ (14,347 円/坪)	4,592 円/㎡ (15,182 円/坪)

(注2) 「鑑定評価に係る平均賃料単価」は、上記鑑定評価上の直接還元法における貸室賃料収入を基礎として算定しています。

(注3) 「賃貸借契約に係る平均賃料単価」は、前記「4. 取得予定資産の内容」に記載した各取得予定資産の月額貸室賃料収入を基礎として算定しています。

積水ハウス・SI 投資法人

(単位：千円)

	プライムメゾン 神保町	プライムメゾン 御殿山イースト
鑑定評価額 (特定価格)	1,670,000	2,420,000
価格時点	平成 25 年 8 月 1 日	平成 25 年 8 月 1 日
運営収益	103,805	161,417
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	101,729	159,641
駐車場収入	540	11,040
その他収入	4,642	3,746
空室損失等	▲3,106	▲13,010
運営費用	20,914	43,996
維持管理費・水道光熱費	5,536	17,707
修繕費 (原状回復費を含む)	1,379	1,129
PM フィー・テナント募集費用等	7,332	10,402
公租公課	5,895	13,921
その他費用	772	837
運営純収益 (NOI)	82,891	117,421
一時金の運用益	155	774
資本的支出等	▲967	▲3,125
純収益 (NCF)	82,079	115,070
還元利回り	4.8%	4.6%
直接還元法による収益価格	1,710,000	2,500,000
DCF 法による収益価格	1,670,000	2,420,000
割引率	4.5%	4.3%
最終還元利回り	5.0%	4.8%
積算価格	1,160,000	3,770,000
土地割合	50.0%	69.5%
建物割合	50.0%	30.5%

(注 1) 金額については、千円未満を切り捨てており、合計金額が運用収益や運用費用その他の項目の数字と一致しない場合があります。

※ 現行賃料単価との比較

鑑定評価に係る平均賃料単価	4,658 円/㎡ (15,398 円/坪)	5,294 円/㎡ (17,500 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,587 円/㎡ (15,164 円/坪)	5,026 円/㎡ (16,615 円/坪)

(注 2) 「鑑定評価に係る平均賃料単価」は、上記鑑定評価上の直接還元法における貸室賃料収入を基礎として算定しています。

(注 3) 「賃貸借契約に係る平均賃料単価」は、前記「4. 取得予定資産の内容」に記載した各取得予定資産の月額貸室賃料収入を基礎として算定しています。

積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料2】取得予定資産の外観写真

(1) プライムメゾン早稲田



(2) プライムメゾン八丁堀



(3) プライムメゾン神保町



積水ハウス・SI 投資法人

(4) プライムメゾン御殿山イースト



積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料3】本件運用資産入替後のポートフォリオの概況

物件番号	物件名称	所在地(注1)	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
住居-1	エステメゾン銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	3.6%
住居-3	エステメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	平成17年8月2日	1,730	1.2%
住居-4	エステメゾン恵比寿II	東京都渋谷区東	平成17年8月2日	1,960	1.3%
住居-5	エステメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	平成17年8月2日	700	0.5%
住居-6	エステメゾン神田	東京都千代田区神田多町	平成17年8月2日	1,360	0.9%
住居-7	エステメゾン千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	平成17年8月2日	576	0.4%
住居-8	エステメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	平成17年8月2日	1,290	0.9%
住居-10	エステメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	平成17年8月2日	1,870	1.3%
住居-11	エステメゾン町田	東京都町田市原町田	平成17年8月2日	1,360	0.9%
住居-12	エステメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成17年8月2日	2,130	1.4%
住居-13	エステメゾン今池	愛知県名古屋千種区今池	平成17年8月2日	300	0.2%
住居-14	エステメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	平成17年11月1日	1,018	0.7%
住居-15	エステメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	平成19年2月28日	2,090	1.4%
住居-16	エステメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	平成18年1月31日	1,650	1.1%
住居-17	エステメゾン目黒	東京都目黒区三田	平成18年2月1日	887	0.6%
住居-18	エステメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	平成18年1月23日	1,348	0.9%
住居-19	エステメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	平成19年3月9日	1,510	1.0%
住居-20	エステメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	平成18年4月3日	2,774	1.9%
住居-21	エステメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町	平成18年3月30日	1,220	0.8%
住居-22	エステメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	平成18年4月3日	844	0.6%
住居-23	エステメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	平成19年3月9日	1,055	0.7%
住居-24	エステメゾン五反田	東京都品川区西五反田	平成18年9月14日	3,043	2.1%
住居-25	エステメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	平成18年9月14日	2,440	1.7%
住居-26	エステメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	平成18年9月14日	2,200	1.5%
住居-27	エステメゾン南麻布	東京都港区南麻布	平成18年10月23日	1,300	0.9%
住居-28	エステメゾン城東	大阪府大阪市城東区野江	平成18年11月15日	1,075	0.7%
住居-29	エステメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	平成18年12月1日	1,250	0.8%
住居-30	エステメゾン川崎II	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成19年3月28日	1,900	1.3%
住居-31	エステメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	平成19年5月11日	2,700	1.8%
住居-33	エステメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町	平成19年8月21日	1,000	0.7%
住居-34	エステメゾン大泉学園	東京都練馬区東大泉	平成19年8月21日	871	0.6%
住居-35	エステメゾン天神東I	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	445	0.3%
住居-36	エステメゾン天神東II	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	840	0.6%
住居-37	エステメゾン四条西洞院	京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町	平成20年4月25日	1,420	1.0%
住居-39	エステメゾン東品川	東京都品川区東品川	平成20年7月1日	2,610	1.8%
住居-40	エステメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	平成19年11月1日	1,000	0.7%
住居-41	エステメゾン西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	平成19年11月1日	2,250	1.5%
住居-42	エステメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋	平成19年11月1日	2,700	1.8%
住居-43	エステメゾン武蔵小山	東京都品川区荏原	平成19年11月30日	1,012	0.7%
住居-44	エステメゾン千駄木	東京都文京区千駄木	平成20年2月6日	757	0.5%
住居-45	エステメゾン四谷坂町	東京都新宿区坂町	平成20年4月25日	2,300	1.6%
住居-46	エステメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	平成20年3月26日	2,250	1.5%
住居-47	エステメゾン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	平成20年4月25日	900	0.6%
住居-48	エステメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	平成20年12月15日	871	0.6%
住居-50	プライムメゾン武蔵野の社	東京都小平市上水本町	平成22年10月1日	1,560	1.1%
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市中区東桜	平成22年10月1日	1,140	0.8%
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋千種区萱場	平成22年10月1日	640	0.4%
住居-53	エステメゾン三軒茶屋II	東京都世田谷区下馬	平成23年3月25日	714	0.5%
住居-54	エステメゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町	平成23年6月10日	2,260	1.5%

積水ハウス・SI 投資法人

物件番号	物件名称	所在地(注1)	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
住居-55	マスト博多	福岡県福岡市博多区博多駅前	平成24年2月1日	1,920	1.3%
住居-56	エステイメン錦糸町	東京都墨田区錦糸	平成24年2月1日	1,050	0.7%
住居-57	エステイメン武蔵小金井	東京都小金井市本町	平成24年3月2日	1,450	1.0%
住居-58	プライムメン御器所	愛知県名古屋市中区阿由知通	平成24年4月2日	1,640	1.1%
住居-59	プライムメン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	平成24年4月2日	810	0.5%
住居-60	プライムメン北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺	平成24年4月2日	540	0.4%
住居-61	プライムメン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	平成24年4月2日	1,810	1.2%
住居-62	エステイメン秋葉原	東京都台東区上野	平成24年6月29日	1,560	1.1%
住居-63	エステイメン笹塚	東京都渋谷区笹塚	平成24年9月5日	2,830	1.9%
住居-64	プライムメン銀座イースト	東京都中央区築地	平成24年10月1日	5,205	3.5%
住居-65	プライムメン高見	愛知県名古屋市中区千種区高見	平成24年10月1日	905	0.6%
住居-66	プライムメン矢田南	愛知県名古屋市中区東区矢田南	平成24年10月1日	715	0.5%
住居-67	プライムメン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉	平成24年10月1日	1,110	0.8%
住居-68	エステイメン東白壁	愛知県名古屋市中区東区芳野	平成24年10月1日	1,350	0.9%
住居-69	エステイメン千石	東京都文京区千石	平成25年2月8日	1,075	0.7%
住居-70	エステイメン代沢	東京都世田谷区代沢	平成25年2月8日	1,870	1.3%
住居-71	エステイメン戸越	東京都品川区戸越	平成25年2月8日	1,370	0.9%
住居-72	エステイメン瓦町	大阪府大阪市中央区瓦町	平成25年3月1日	1,640	1.1%
住居-73	エステイメン西天満	大阪府大阪市北区西天満	平成25年3月1日	1,440	1.0%
住居-74	エステイメン白金台	東京都品川区上大崎	平成25年3月1日	1,900	1.3%
住居-75	エステイメン東新宿	東京都新宿区新宿	平成25年5月1日	1,370	0.9%
住居-76	エステイメン元麻布	東京都港区元麻布	平成25年5月1日	1,170	0.8%
住居-77	エステイメン都立大学	東京都目黒区平町	平成25年5月1日	729	0.5%
住居-78	エステイメン武蔵小山II	東京都品川区小山	平成25年5月1日	844	0.6%
住居-79	エステイメン中野	東京都中野区中央	平成25年5月1日	1,540	1.0%
住居-80	エステイメン新中野	東京都中野区本町	平成25年5月1日	847	0.6%
住居-81	エステイメン中野富士見町	東京都中野区弥生町	平成25年5月1日	863	0.6%
住居-82	エステイメン哲学堂	東京都中野区松が丘	平成25年5月1日	954	0.6%
住居-83	エステイメン高円寺	東京都杉並区高円寺南	平成25年5月1日	958	0.6%
住居-84	エステイメン押上	東京都墨田区業平	平成25年5月1日	1,950	1.3%
住居-85	エステイメン赤羽	東京都北区赤羽	平成25年5月1日	2,730	1.8%
住居-86	エステイメン王子	東京都北区王子	平成25年5月1日	1,380	0.9%
住居-87	プライムメン早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町	平成25年10月1日	1,280	0.9%
住居-88	プライムメン八丁堀	東京都中央区八丁堀	平成25年10月1日	1,160	0.8%
住居-89	プライムメン神保町	東京都千代田区神田神保町	平成25年10月1日	1,640	1.1%
住居-90	プライムメン御殿山イースト	東京都品川区北品川	平成25年10月1日	2,120	1.4%
	住 居		小 計	130,135	88.1%
商業-1	浜松プラザ(注4)	静岡県浜松市東区上西町、原島町、宮竹町	平成17年7月28日	3,820	2.6%
商業-2	b-town神宮前II	東京都渋谷区神宮前	平成17年7月28日	1,043	0.7%
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町、泉佐野市羽倉崎	平成17年7月28日	4,697	3.2%
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	平成18年5月17日	1,530	1.0%
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	平成18年5月17日	1,300	0.9%
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	平成18年10月23日	1,980	1.3%
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央	平成18年10月23日	1,810	1.2%
商業-9	バルプラザショッピングセンター(注5)	長野県上田市中丸子	平成19年12月3日、平成21年8月31日及び平成24年6月29日	1,355	0.9%
	商業施設等		小 計	17,536	11.9%
			合 計	147,672	100.0%

積水ハウス・SI 投資法人

- (注 1) 「所在地」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。
- (注 2) 「取得（予定）価格」欄には、信託受益権譲渡契約等に記載された売買金額（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費前を除きます。）を記載しています。ただし、浜松プラザ及びベルプラザショッピングセンターの取得価格については、それぞれ、下記（注 4）又は（注 5）をご参照ください。また、百万円未満の金額を切り捨てているため、各取得（予定）価格の合計とポートフォリオの合計欄の数値が一致しない場合があります。
- (注 3) 「投資比率」欄には、上記表のポートフォリオ全体の取得（予定）価格の合計に対する各取得（予定）資産の取得（予定）価格の占める比率を記載しています。なお、小数第二位を四捨五入しています。
- (注 4) 浜松プラザの取得価格は、浜松プラザイースト全体の取得価格から浜松プラザイーストイトーヨーカ堂棟部分の取得価格相当額を控除し、本投資法人の準共有持分 49%を乗じて算定した金額を記載しています。詳細については、本日付で別途公表したプレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟に係る不動産信託受益権の準共有持分）」をご参照ください。
- (注 5) ベルプラザショッピングセンターは、平成 19 年 12 月 3 日に取得価格 1,336 百万円で取得し運用開始したのですが、平成 21 年 8 月 31 日に敷地内の水路跡地並びに近接する看板及びその敷地を取得価格合計 1 百万円で追加取得しています。また、敷地内に増築した建物を平成 24 年 6 月 29 日に取得価格 18 百万円で追加取得しています。